

Kebijakan Pemerintah Dalam Pemilikan Rumah Tempat Tinggal Bagi Orang Asing Dan Kewarganegaraan Ganda

Nurhidayati ^{1,*}

¹ Sekretaris; Akademi Sekretari dan Manajemen BSI Jakarta; Jl. Jatiwaringin Raya No. 18, Jakarta Timur; Telp. (021)8462639; email: nurhidayati.nht@bsi.ac.id

* Korespondensi: e-mail: nurhidayati.nht@bsi.ac.id

Diterima: 5 Maret 2018 ; Review: 23 April 2018; Disetujui: 25 Juni 2018

Cara sitasi: Nurhidayati. 2018. Kebijakan Pemerintah Dalam Pemilikan Rumah Tempat Tinggal Bagi Orang Asing Dan Kewarganegaraan Ganda. Jurnal Administrasi Kantor. 6 (1): 23-32.

Abstrak: Adanya pekerja asing di Indonesia, menyebabkan kebutuhan akan tempat tinggal atau hunian juga juga meningkat. Kepemilikan rumah tinggal atau hunian bagi orang asing berhubungan dengan hak pakai yang diatur dalam Pasal 42 UU No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Untuk melaksanakan ketentuan Undang-Undang tersebut telah terbit Peraturan Pemerintah No.103 Tahun 2015 sebagai pengganti atas Peraturan Pemerintah No.41 Tahun 1996. Tujuan penulisan ini adalah untuk mengetahui pemilikan rumah tinggal bagi orang asing dan kewarganegaraan ganda. Bentuk penelitian ini adalah yuridis normatif, dengan menggunakan data-data sekunder atau kepustakaan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa dalam PP No. 103 Tahun 2015 orang asing yang bertempat tinggal di Indonesia dapat memiliki hunian atau rumah tinggal di atas hak pakai selama 30 tahun, dapat diperpanjang 20 tahun dan diperbarui 30 tahun. Peraturan tersebut diperkuat dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 13 Tahun 2016. Peraturan Menteri tersebut berisi tentang tata cara pembelian, pelepasan dan pengalihan hak bagi warga negara asing yang ingin memiliki hunian tempat tinggal. Dengan adanya Peraturan Pemerintah No. 103 Tahun 2015 memudahkan bagi orang asing memperoleh hak pakai untuk rumah tinggal atau hunian. Produk hukum ini telah memberi kepastian hukum bagi orang asing untuk memiliki hunian dengan hak pakai di Negara Indonesia. Kedepannya diharapkan ada penilaian kritis terhadap produk hukum ini, mengingat kebutuhan akan hunian bagi warga negara Indonesia semakin meningkat, terutama untuk golongan menengah ke bawah.

Kata Kunci: Pemilikan Rumah Tempat Tinggal, Orang Asing, kewarganegaraan ganda

Abstract: The presence of foreign workers in Indonesia, causing the need for shelter or occupancy also increased. Ownership of residential houses or occupancy for foreigners relating to the use rights set forth in Article 42 of Law No.5 of 1960 on Basic Agrarian Principles (UUPA). To implement the provisions of the Law has been published Government Regulation no. (PP) 103 Year 2015 as a substitute for Government Regulation No.41 of 1996. The purpose of this paper is to know the ownership of residential homes for foreigners and dual citizenship. This form of research is normative juridical, using secondary data or literature. The results showed that in PP no. 103 Year 2015 states that foreigners who reside in Indonesia can have occupancy or residence might be granted rights of use for 30 years, and can be extended 20 years and 30 years. Previous PP No. 41 of 1996 allows foreigners to have a residence on rights of use for 25 years and can be extended for another 25 years. With the stipulation of Government Regulation no. 103 Year 2015 provides legal certainty and makes it easier for foreigners to obtain the right to a home or residence. This legal product has benefited foreigners to have housing in the State of Indonesia. In the future, it is expected that there will be a critical assessment of this legal product, considering the need for occupancy for Indonesian citizens is increasing.

Keywords: House Ownership of Residence, Foreigner, dual citizenship

1. Pendahuluan

Rumah tinggal merupakan kebutuhan primer bagi setiap orang. Karena itu orang berusaha untuk segera memiliki rumah tinggal atau hunian. Bagi warga negara Indonesia (WNI) selama memiliki dana untuk membeli, mudah untuk memperoleh rumah tinggal, yang didirikan di atas sebidang tanah. Kesempatan yang sama diberikan kepada setiap warga negara Indonesia untuk memperoleh sesuatu hak atas tanah serta untuk mendapat manfaat dan hasilnya, untuk kepentingan diri sendiri ataupun keluarganya. Ketentuan mengenai hal tersebut dapat dilihat pada Pasal 9 UU No.5 Tahun 1960, yang menyebutkan hanya warga negara Indonesia dapat mempunyai hubungan yang sepenuhnya dengan bumi, air dan ruang angkasa,...seperti disebutkan dalam ayat (1). Selain itu kepemilikan rumah tinggal bagi warga negara Indonesia dikuatkan dalam Pasal 9 Ayat (2) menyebutkan: Tiap-tiap warganegara Indonesia, baik laki-laki maupun wanita mempunyai kesempatan yang sama untuk memperoleh sesuatu hak atas tanah serta untuk mendapat manfaat dan hasilnya, baik bagi diri sendiri maupun keluarganya. Dengan demikian hanya warga negara Indonesia yang memiliki hak milik, perpindahan hak milik kepada orang asingpun dilarang

Dengan datangnya orang asing di Indonesia disatu sisi dapat menambah devisa negara, disisi lain pemerintah perlu membuat aturan yang berhubungan dengan hak-hak perdatanya diantara hak-hak perdata yang dimiliki orang asing adalah hak melakukan jual beli atas barang atau rumah hunian, hak melakukan perkawinan, hak untuk menerima upah atau gaji bagi yang bekerja, dan hak –hak perdata lainnya. Undang-Undang No.5 Tahun 1960 melarang warga negara asing memiliki hak milik atas tanah, apabila ketentuan ini dilanggar maka sanksinya batal demi hukum. Adapun bagi orang asing yang memiliki hak milik karena pewarisan tanpa wasiat ataupun adanya percampuran harta, dan warga negara Indonesia yang melepaskan kewarganegaraannya, setelah berlakunya UUPA maka wajib melepaskan hak milik itu dalam jangka waktu satu tahun, setelah lampau waktu maka hak tersebut hapus dan tanahnya jatuh ke negara, (Pasal 21 ayat 3). Hal tersebut berlaku juga warga yang memiliki kewarganegaraan ganda. Kewarganegaraan ganda artinya apabila terjadi perkawinan campuran antara warga negara Indonesia (WNI) dan warga negara asing (WNA) yang mengakibatkan anak hasil perkawinan tersebut memiliki kewarganegaraan ganda. Seperti yang diatur dalam Undang-Undang No.12 Tahun 2006.

Warga negara asing diperbolehkan untuk memiliki rumah hunian diatas sebidang tanah dengan hak pakai sesuai UUPA No.5 Tahun 1960 Pasal 42, yang selanjutnya diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 103 Tahun 2015. Untuk melaksanakan peraturan tersebut dibuatlah Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang tata cara pembelian, pelepasan atau pengalihan hak atas pemilikan rumah tempat tinggal atau hunian oleh orang asing yang berkedudukan di Indonesia. Peraturan Menteri ini sangat penting untuk mengatur pembatasan zonasi dan harga apabila warga negara asing hendak memiliki rumah tempat tinggal dan hunian di Indonesia. Karena kebutuhan tempat tinggal bagi warga negara Indonesiapun semakin meningkat. Harapannya adalah hak warga negara asing tidak bertubrukan dengan hak warga negara Indonesia, terutama bagi mereka yang berasal dari warga negara Indonesia kalangan menengah ke bawah yang masih banyak membutuhkan tempat tinggal.

Berdasarkan hal-hal tersebut maka dibuat penelitian yang mengkaji pemilikan rumah hunian bagi warga negara asing dan kewarganegaraan ganda.

2. Metode Penelitian

Penelitian ini bersifat deskripsi analitis yaitu menggambarkan secara rinci implementasi peraturan-peraturan yang berhubungan dengan kebijakan mengenai kepemilikan hak atas tanah bagi warga negara asing dan kekewarganegaraan ganda di Indonesia [Ardani, 2017]. Pengumpulan data dalam penulisan ini dilakukan dengan studi pustaka atau dokumentasi. Jenis data menggunakan data sekunder, data sekunder adalah data yang diperoleh dari kepustakaan bukan langsung responden, yang terdiri dari bahan hukum primer antara lain UU No.5 Tahun 1960, UU No. 12 Tahun 2006, Peraturan Pemerintah No. 103 Tahun 2015, Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Republik Indonesia No. 103 Tahun 2016 dan bahan hukum sekunder, berupa buku-buku karangan para ahli, selanjutnya data dianalisis dengan menggunakan metode normatif-kualitatif. Normatif karena bertitik tolak dari peraturan hukum yang ada, kualitatif yaitu analisis yang dilakukan dengan memahami dan mengkaji data yang telah dikumpulkan secara sistematis sehingga diperoleh gambaran mengenai masalah atau keadaan yang diteliti.

3. Hasil dan Pembahasan

3.1 Pemilikan Hak atas Tanah di Indonesia.

Dasar kebijakan pemilikan tanah di Indonesia diatur dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945, yang menyebutkan bahwa Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat. Ketentuan tersebut sejalan dengan UUPA yang termuat dalam Pasal 2 ayat 1, yaitu negara sebagai penguasa atas bumi, air, ruang angkasa beserta kekayaan di dalamnya. Karena itu pengaturan atas tanah dan hak-hak yang dilekatkan di atasnya, menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut; menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa; merupakan kewenangan negara (Pasal 2 ayat 2 UUPA). Menurut Harsono hak bangsa adalah "...hak penguasaan atas tanah tertinggi" disamping hak-hak penguasaan lainnya yang ada di bawahnya. Hak hak penguasaan tanah itu tersusun sebagai berikut: Hak Bangsa Indonesia (Pasal 1), Hak menguasai oleh negara atas tanah (Pasal 2), Hak ulayat masyarakat hukum adat (Pasal 3), Hak-hak Perorangan. [Harsono, 2008]. Dengan demikian negara memiliki kekuasaan penuh mengatur atas tanah dan hak-hak yang dilekatkan di atasnya. Meskipun menurut undang-undang kekuasaan negara ini dibatasi juga oleh adanya hak ulayat dari kesatuan masyarakat hukum, sepanjang hak ulayat masih ada pada masyarakat hukum yang bersangkutan. Akan tetapi kepentingan hak ulayat harus sejalan dengan kepentingan nasional, dan negara yang lebih luas. Karena itu kepentingan hak ulayat tidak boleh menghalangi kepentingan nasional.

Dengan demikian secara tegas dikatakan hanya warga negara Indonesia saja yang berhak memiliki tanah. Hal ini sesuai dengan Undang Undang Pokok Agraria yang menganut asas nasionalisme, karena hanya memberikan hak pemilikan tanah ke warga negara Indonesia. Dalam menggunakan tanah warga negara Indonesia, harus memperhatikan kepentingan sosial artinya tidak hanya semata-mata untuk kepentingan pribadi tetapi harus memberi manfaat bagi masyarakat dan negara. Disisi lain adanya pelarangan pemilikan hak milik atas tanah bagi warga negara asing, sesuai Pasal 21 UUPA, namun demikian undang-undang masih memberi kesempatan bagi warga negara asing yang hendak memiliki hak atas tanah di Indonesia dengan hak pakai. Dengan demikian warga negara asing atau badan hukum asing dimungkinkan untuk memiliki hak atas tanah dengan hak pakai, yang dapat digunakan untuk tempat tinggal atau membuka usaha.

3.2. Hak-Hak Atas Tanah

Hak yang memberikan wewenang untuk mempergunakan permukaan bumi atau tanah yang bersangkutan demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang angkasa yang ada di atasnya, sekedar diperlukan untuk keperluan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu, dalam batas-batas menurut undang-undang ini dan peraturan hukum lain yang lebih tinggi. Hak atas tanah termasuk salah satu hak perseorangan atas tanah. Hak perseorangan atas tanah adalah hak yang memberi wewenang pada pemegang haknya (perseorangan, sekelompok orang bersama-sama, badan hukum) untuk memaknai dalam arti menguasai, menggunakan, dan/atau mengambil manfaat dari tanah tertentu. [Harsono, 2008]

Sesuai dengan undang-undang, negara sebagai pemilik hak atas bumi yaitu tanah, berkuasa untuk meletakkan hak diatas tanah tersebut kepada pihak-pihak lain. Hal ini sesuai ketentuan Pasal 4 UUPA yang pelaksanaannya tertuang dalam Pasal 16 UUPA. Dalam pasal tersebut menyebutkan hak-hak yang dapat dimiliki seseorang dan badan hukum atas tanah diantaranya adalah: a). hak milik, b). hak guna-usaha, c). hak guna-bangunan, d). hak pakai, e). hak sewa, f). hak membuka tanah, g). hak memungut hasil hutan, h). hak-hak lain yang sifatnya sementara seperti hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang dan hak sewa tanah pertanian, sebagai yang disebutkan dalam pasal 53.

1). Hak milik, Hak milik adalah hak turun menurun terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dan semua hak atas tanah berfungsi sosial artinya bahwa hak atas tanah tidak semata-mata untuk kepentingan pribadi saja, tetapi juga harus bermanfaat bagi kesejahteraan masyarakat. Selanjutnya dalam Pasal 21 UUPA ayat 1 disebutkan: Hanya warga negara Indonesia yang mempunyai hak milik. Dengan demikian warga negara asing tidak mempunyai hak milik. Pasal diatas berlaku juga untuk warga negara yang memiliki kewarganegaraan ganda artinya disamping menjadi warga negara Indonesia juga memiliki kewarganegaraan asing, maka ia tidak dapat memiliki tanah dengan hak milik lebih dari satu tahun. [Indonesia, 1960]

Hak milik mempunyai fungsi ekonomi karena dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani hak tanggungan, sebagaimana diatur dalam Pasal 25 UUPA. Hapusnya hak milik diatur dalam Pasal 27 UUPA yaitu karena, (A). Tanahnya jatuh ke negara seperti: .1) pencabutan hak berdasarkan kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan negara termasuk kepentingan bersama dari rakyat, tentunya

dengan mengganti kerugian yang layak yang diatur oleh undang-undang, 2) penyerahan sukarela dengan pemilikannya, 3) ditelantarkan, serta menurut ketentuan -pasal 21 ayat (3) dan 26 ayat (2). (B). Tanahnya musnah.

2). Hak Guna Usaha. Hak mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara, guna perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan disebut Hak Guna Usaha. Dalam UUPA disebutkan bahwa Hak ini dapat diberikan atas tanah yang luasnya paling sedikit 5 hektar, untuk jangka waktu 25 tahun dan dapat diberikan untuk paling lama 35 tahun, serta dapat diperpanjang dalam waktu paling lama 25 tahun. Warga negara Indonesia dan badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia dapat memiliki Hak Guna Usaha (Pasal 30 ayat 1) UUPA. Tentunya harus memenuhi syarat memenuhi ketentuan undang undang, apabila tidak maka dalam jangka waktu satu tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak itu kepada pihak lain yang memenuhi syarat, berlaku juga bagi pihak yang tidak memenuhi syarat, tidak dapat memperoleh Hak Guna Usaha .Jika Hak Guna Usaha tidak dilepaskan atau dialihkan dalam jangka waktu tersebut maka hak itu hapus karena hukum, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain akan diindahkan menurut ketentuan Peraturan Pemerintah” (Pasal 30 ayat 2). “Hak Guna Usaha tidak dapat diberikan kepada warga negara asing. Hak Guna Usaha pada badan hukum yang bermodal asing hanya mungkin dengan pembatasan seperti yang diatur dalam diatur Pasal 55 UUPA, yaitu “ berlaku untuk sementara selama sisa waktu hak-hak tersebut dengan jangka waktu paling lama 20 tahun.” Hak Guna Usaha dapat dialihkan kepada pihak lain dan dibebani hak tanggungan . Ketentuan tentang hapusnya Hak Guna Usaha dapat diketahui dalam Pasal 34 UUPA, yaitu: 1). Jangka waktunya Hak Guna Usaha berakhir; 2). Dihentikan karena sesuatu syarat tidak dipenuhi atau dilepaskan oleh pemegang haknya; 3). Hak Guna Usaha dicabut untuk kepentingan umum; 4). Hak Guna Usaha diterlantarkan,tanahnya musnah; 5). Ketentuan dalam pasal 30 ayat (2). [Indonesia, 1960]

3). Hak Guna Bangunan, menurut Sembiring tanah memiliki dua hak yaitu hak atas tanah dan hak atas bangunan karena itu pemilik atas suatu tanah dapat berbeda dengan pemilik suatu bangunan yang berdiri di atas tanah tersebut. Untuk itu seseorang dapat mendirikan dan mempunyai bangunan di atas tanah yang bukan miliknya, dalam hal ini pemilik bangunan berbeda dengan pemilik hak atas tanah dimana bangunan itu berdiri. [Sembiring, 2010] dengan jangka waktu paling lama 30 tahun. (Pasal 35 UUPA). Hak Guna Bangunan tersebut dapat diperpanjang untuk jangka waktu 20 tahun, dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

Yang dapat memiliki Hak Guna Bangunan menurut Pasal 36 ayat 1 UUPA adalah: a). warga-negara Indonesia; b). badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.Selanjutnya dalam ayat 2 dijelaskan apabila ada orang atau badan hukum asing yang memiliki hak guna bangunan dan tidak memenuhi syarat sebagaimana pada Pasal 36 ayat 1 dalam jangka waktu satu tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak tersebut kepada pihak lain. Hal ini berlaku juga bagi pihak-pihak yang memiliki hak guna bangunan tetapi tidak memenuhi syarat syarat tersebut, jika tidak dilepaskan atau dialihkan dalam jangka waktu tersebut, maka hak tersebut hapus karena hukum.

Hak Guna Bangunan memiliki fungsi ekonomis karena dapat dijadikan jaminan hutang dan dibebani tanggungan (Pasal 39 UUPA). Hapusnya hak guna bangunan dapat dilihat dalam dalam Pasal 40 UUPA yaitu jangka waktunya berakhir, dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat tidak dipenuhi,dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir, dicabut untuk kepentingan umum, diterlantarkan,tanahnya musnah, ketentuan dalam pasal 36 ayat (2). [Indonesia, 1960]

4). Hak Pakai. Hak menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan ketentuan Undang-undang ini, inilah yang dimaksud Hak Pakai (Pasal 41 ayat 1 UUPA)

Dengan demikian pemberian hak pakai menurut Mulyadi bersumber dari: 1). Tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, dalam bentuk keputusan pemberian hak oleh pejabat yang berwenang; 2). Tanah yang dimiliki dengan hak milik oleh perseorangan tertentu, berdasarkan perjanjian dengan pemilik tanah tersebut. Sehubungan dengan perjanjian dengan pemegang hak milik atas tanah tersebut, dalam UUPA ditentukan bahwa perjanjian tersebut haruslah bukan perjanjian sewa menyewa atau perjanjian pengolahan tanah. [Muljadi and Wijaya, 2008].Selanjutnya dalam ayat 2 disebutkan bahwa Hak Pakai dapat diberikan: a). selama jangka waktu yang tertentu atau selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan yang tertentu; b). dengan cuma-cuma, dengan pembayaran atau pemberian jasa berupa apapun. Sedangkan Pasal 42 UUPA mengatur pihak pihak yang dapat memiliki hak pakai yaitu: Warga-

negara Indonesia; Orang asing yang berkedudukan di Indonesia; . badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia, dan badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia

Untuk pengalihan Hak Pakai diatur dalam Pasal 43 ayat (1) disebutkan bahwa “sepanjang mengenai tanah yang dikuasai langsung oleh negara maka hak pakai hanya dapat dialihkan kepada pihak lain dengan izin pejabat yang berwenang”. “Hak Pakai atas tanah-milik hanya dapat dialihkan kepada pihak lain, jika hal itu dimungkinkan dalam perjanjian yang bersangkutan” (ayat 2).

Dengan demikian orang asing yang mempunyai izin tinggal di Indonesia dapat memiliki hak pakai, selanjutnya mengenai hal ini diatur dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 103 Tahun 2015 sebagai pengganti Peraturan Pemerintah No. 41 Tahun 1996.

3.3 Perubahan Hak atas Tanah

Pada dasarnya hak atas tanah dapat dilakukan perubahan. Perubahan hak atas tanah merupakan proses pelepasan hak atas tanah semula yang diikuti dengan penetapan pemberian hak atas tanah yang baru. Perubahan ini dapat dilakukan oleh pemegang hak untuk memenuhi kebutuhannya. Perubahan hak milik menjadi hak bangunan atau hak pakai diatur dalam Keputusan Menteri Negara Agraria /Badan Pertanahan Nasional No.16 Tahun 1997 [Nasional, 1997].

Perubahan Hak milik menjadi Hak Guna Bangunan. 1). Hak milik warga negara Indonesia atau yang dimenangkan badan hukum Indonesia dalam pelelangan, dapat dirubah menjadi hak pakai atas permohonan pemegang hak atau kuasanya dengan jangka waktu 30 (tigapuluh) tahun dan 25 (duapuluhlima) tahun. Untuk perubahan hak milik menjadi bangunan atau hak pakai tidak dikenakan kewajiban membayar kepada negara. 2). Hak Guna Bangunan atas tanah negara atau atas tanah pengelolaan milik warganegara Indonesia atau badan hukum Indonesia dapat diubah menjadi hak pakai atas permohonan pemegang hak atau kuasanya menjadi hak pakai yang jangka waktunya 25 (duapuluhlima) tahun. Untuk perubahan tersebut di atas pemohon wajib membayar uang pemasukan kepada negara.

Permohonan pendaftaran hak milik menjadi hak guna bangunan atau hak pakai dan perubahan hak guna bangunan menjadi hak pakai diajukan kepada kepala kantor pertanahan setempat dengan disertai: 1). Sertifikat Hak Milik atau Hak Guna Bangunan yang dimohon perubahan haknya, atau bukti pemilikan tanah yang bersangkutan dalam hal Hak Milik yang belum mendaftarkan. 2). Kutipan Risalah Lelang yang dikeluarkan oleh pejabat lelang apabila hak yang bersangkutan dimenangkan oleh badan hukum dalam suatu pelelangan umum. 3). Surat persetujuan dari pemegang Hak Tanggungan, apabila hak atas tanah tersebut dibebani Hak Tanggungan. 4). Bukti Identitas Pemohon

Dalam hal hak milik yang dimohon perubahan haknya belum mendaftarkan, maka permohonan pendaftaran perubahan hak dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran Hak Milik tersebut dan penyelesaian pendaftaran perubahan haknya dilaksanakan sesudah Hak Milik itu didaftarkan sesuai ketentuan yang berlaku.

Apabila Hak Milik yang dimohon perubahan haknya dimenangkan oleh badan hukum melalui pelelangan umum, maka permohonan pendaftaran perubahan Hak Milik tersebut diajukan oleh badan hukum yang bersangkutan bersamaan dengan permohonan pendaftaran peralihan haknya dan kedua permohonan tersebut diselesaikan sekaligus dengan mendaftarkan perubahan hak tersebut terlebih dahulu, dan kemudian mendaftarkan peralihan haknya, dengan tetap memperhatikan ketentuan mengenai Hak Milik yang belum terdaftar yang telah dibahas sebelumnya.

3.4 Pemilikan Rumah Tempat Tinggal bagi Orang Asing

Orang asing menurut Undang-Undang No 6 Tahun 2011 tentang Keimigrasian dan Peraturan Pemerintah No. 31 Tahun 2013 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2011 adalah orang yang bukan warga negara Indonesia [Indonesia, 2011]. Dalam PP No.103 Tahun 2015 dalam Pasal 1 angka 1 menyebutkan bahwa orang asing yang berkedudukan di Indonesia yang selanjutnya disebut orang asing adalah orang yang bukan warga negara Indonesia yang keberadaannya memberikan manfaat, melakukan usaha, bekerja, atau berinvestasi di Indonesia [Indonesia, 2015]. Adrian Sutadi mengatakan yang dimaksud berkedudukan di Indonesia adalah orang asing yang melaksanakan kegiatan ekonomi di Indonesia yang pada waktu melakukan kegiatan dilakukan secara berkala atau sewaktu waktu ia membutuhkan untuk mempunyai rumah tempat tinggal atau hunian [Sutadi, 2009]. Menurut pendapat Santoso kegiatan ekonomi tidak berarti orang tersebut harus menunggu secara fisik secara terus menerus, dengan kemajuan teknologi transportasi dan komunikasi memungkinkan orang memelihara kepentingannya di negara lain tanpa harus menunggu sendiri, cukup hadir secara berkala. Dalam keadaan inilah mereka memerlukan fasilitas tempat tinggal atau hunian,

jika secara berkala tetapi teratur harus datang mengurus atau memelihara kepentingannya [Santoso, 2014].

Keberadaan orang asing yang berkedudukan di Indonesia dalam rangka investasi telah memberikan manfaat sehingga orang asing diperbolehkan memiliki rumah tinggal atau rumah susun di Indonesia [Gunarto, 2017]. Hal tersebut membawa konsekuensi, harus ada pengaturan yang berhubungan dengan hak-hak keperdataannya. Kebutuhan tempat tinggal atau hunian bagi orang asing, awalnya diatur dalam PP No.41 Tahun 1996, kemudian Pemerintah melakukan pembaharuan terhadap peraturan tersebut, dengan PP No.103 Tahun 2015. Tentunya perubahan Peraturan Pemerintah tersebut harus sejalan dengan UU No. 5 Tahun 1960.

Berdasarkan UU No. 5 Tahun 1960 tentang UUPA dengan jelas menyebutkan bahwa hanya warga negara Indonesia sajalah yang memiliki hak milik, orang asing dapat memiliki dengan hak pakai. Banyaknya orang asing yang bekerja dan menjalankan usahanya di Indonesia, tentu memberikan dampak akan kebutuhan tempat tinggal atau hunian bagi orang asing, disamping itu juga kebutuhan akan status hak akan tempat tinggal atau hunian tersebut, sehingga dapat memberikan kepastian hukum bagi orang asing. Tanggal 28 Desember 2015 Pemerintah mengeluarkan PP No.103 Tahun 2015 yang mengatur tentang Pemilikan rumah tinggal atau hunian oleh orang asing yang berkedudukan di Indonesia. Dalam Pasal 2 ayat (1) Peraturan Pemerintah tersebut menyebutkan dengan tegas bahwa orang asing dapat memiliki rumah untuk tempat tinggal atau hunian dengan Hak Pakai. Orang asing disini dimaksudkan yang memiliki izin tinggal di Indonesia, dalam hal ini mencakup izin tinggal diplomatik, izin tinggal dinas, izin tinggal kunjungan, izin tinggal terbatas dan izin tinggal tetap.. Yang dimaksud dengan rumah tinggal atau hunian sebagaimana tertuang di Pasal 4 mencakup: a) Rumah tunggal diatas tanah hak pakai atau hak pakai diatas hak milik yang dikuasai berdasarkan perjanjian pemberian Hak Pakai di atas Hak Milik dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah b) Satuan rumah susun di atas bidang tanah Hak Pakai. Ketersediaan lahan yang terbatas, memicu pembangunan secara vertikal, yang sering disebut Apartemen atau rumah susun [Nasution, 2015]

Pasal 5 PP No.103 Tahun 2015 menyebutkan bahwa orang asing diberikan Hak Pakai untuk Rumah Tunggal pembelian baru dan Hak Milik atas Sarusun di atas Hak Pakai untuk Sarusun pembelian unit baru. Maksud rumah tunggal adalah rumah yang mempunyai kaveling sendiri dan salah satu dinding bangunan tidak dibangun tepat pada batas kaveling. Apabila orang asing tersebut meninggal dunia, maka rumah tinggal atau hunian dapat diberikan kepada ahli warisnya baik warga negara Indonesia ataupun warga negara asing, selama memiliki izin tinggal di Indonesia, (ayat 3 dan 4).

Selanjutnya disebutkan bahwa Orang Indonesia yang melaksanakan perkawinan dengan Orang Asing dapat memiliki hak atas tanah yang sama dengan Warga Negara Indonesia lainnya, hak atas tanah tersebut bukan harta bersama dan harus dibuktikan dengan perjanjian pemisahan harta antara suami dan istri di depan notaris (Pasal 3 ayat 1 dan 2).. Rumah Tunggal di atas tanah hak pakai dapat diberikan untuk jangka waktu 30 tahun, dan dapat diperpanjang 20 tahun, apabila jangka waktu perpanjangan berakhir dapat diperbarui untuk jangka waktu 30 tahun. (Pasal 6 ayat 1,2, dan 3). (3). Apabila rumah tersebut di atas hak pakai di atas hak milik yang dikuasai berdasarkan perjanjian diberikan hak pakai untuk jangka waktu yang disepakati tidak lebih lama dari 30 tahun, apabila berakhir dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun, sesuai kesepakatan dengan pemegang hak atas tanah, dalam hal jangka waktu perpanjangan berakhir, hak pakai dapat diperbarui untuk jangka waktu 30 tahun sesuai kesepakatan dengan pemegang hak atas tanah, tentunya dilaksanakan selama masih memiliki izin tinggal di Indonesia (Pasal 7 ayat 1,2, dan 3 dan Pasal 8)

Berdasarkan Pasal 3 ayat 1 dan 2 di atas menunjukkan bahwa warga negara Indonesia yang melakukan perkawinan dengan warga negara asing harus melakukan perjanjian pemisahan harta di depan notaris, agar memiliki hak yang sama seperti oleh warga negara Indonesia lainnya. Permasalahannya adalah warga negara Indonesia tidak terbiasa dengan perjanjian pemisahan harta perkawinan. Apabila tidak ada perjanjian pemisahan harta bagi yang melakukan perkawinan campuran berakibat warga negara Indonesia disamakan dengan warga negara asing.

Jangka waktu pemilikan rumah di atas Hak Pakai diatur dalam Pasal 6 dan 7, yang menyebutkan bahwa Rumah Tunggal diatas Hak Pakai waktunya selama 30 tahun, diperpanjang 20 tahun dan diperbarui 30 tahun. Dengan demikian orang asing dapat memiliki Hak Pakai untuk rumah hunian selama 80 tahun . Disatu sisi pemberian tersebut akan mempermudah orang asing yang mempunyai izin tinggal memiliki hunian di Indonesia, . Disisi lain kebutuhan tempat tinggal dengan harga terjangkau oleh warga negara Indonesia semakin meningkat. Tentunya perlu dipikirkan agar kepentingan masyarakat dapat terpenuhi, ditengah persaingan dalam mendapatkan rumah tinggal atau hunian dengan harga terjangkau.

3.5 Persyaratan Pengalihan Hak Atas Pemilikan Rumah Tinggal Warga Negara Asing

Untuk melaksanakan Peraturan Pemerintah No.103 Tahun 2015, terbit Pelaksana Peraturan tersebut yaitu Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Republik Indonesia No. 103 Tahun 2016, Peraturan ini mengatur tentang:

1. Pembelian/Pemilikan. Pemilikan rumah tinggal dan hunian dapat dilakukan di atas tanah hak pakai atas tanah negara, hak pengelolaan atau hak milik. Apabila pembelian rumah tunggal diatas tanah hak pakai atas hak milik, harus dilakukan dengan perjanjian pemberian hak pakai di atas hak milik dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah antara orang asing dengan pemegang hak milik, serta wajib dicatat dalam buku tanah dan sertifikat hak atas tanah Kantor Pertanahan. Sedangkan untuk membeli satuan rumah susun dapat dilakukan di atas tanah hak pakai atas tanah negara dan hak pengelolaan. Persyaratan pembelian tersebut merupakan pembelian baru atau unit baru berupa bangunan baru yang dibeli langsung dari pihak pengembang atau pemilik tanah dan bukan merupakan pembelian dari tangan ke dua. Adapun harga pembelian rumah tunggal ataupun rumah susun bagi warga negara asing harus memenuhi ketentuan seperti yang terdapat dalam lampiran Peraturan Mentri Agraria tersebut, yaitu

Tabel 1. Daftar Harga Minimal Pembelian Rumah Tunggal
Atau Satuan Rumah Susun Oleh Orang Asing

1. Rumah Tunggal

No.	Lokasi	≥Harga
1.	DKI Jakarta	10 Milyar
2.	Banten	5 Milyar
3.	Jawa Barat	5 Milyar
	Jawa Tengah	3 Milyar
	Yogyakarta	3 Milyar
	Jawa Timur	5 Milyar
	Bali	3 Milyar
	NTB	2 Milyar
	Sumatra Utara	2 Milyar
	Kalimantan Timur	2 Milyar
	Sulawesi Selatan	2 Milyar
	Daerah Lainnya	1 Milyar

Sumber: Lampiran Undang-Undang No.103 (2016)

2. Satuan Rumah Susun

No.	Lokasi	≥Harga
1.	DKI Jakarta	5 Milyar
2.	Banten	1 Milyar
3.	Jawa Barat	1 Milyar
	Jawa Tengah	1 Milyar
	Yogyakarta	1 Milyar
	Jawa Timur	1,5 Milyar
	Bali	2 Milyar
	NTB	1 Milyar
	Sumatra Utara	1 Milyar
	Kalimantan Timur	1 Milyar
	Sulawesi Selatan	1 Milyar
	Daerah Lainnya	750 Juta

Sumber: Lampiran Undang-Undang No.103 (2016)

Tabel 1 menunjukkan orang asing dapat membeli hunian tempat tinggal dengan harga seperti tertera di tabel 1. Orang asing tidak boleh membeli rumah tunggal dan satuan rumah susun di bawah harga yang tertera dalam tabel tersebut.. Adapun harga rumah tunggal dan satuan rumah susun untuk DKI Jakarta menempati posisi yang tertinggi, dibanding daerah lain.

2. Jaminan Utang. Hak atas rumah tempat tinggal atau hunian orang asing, dapat dijadikan jaminan utang berdasarkan hak tanggungan dengan ketentuan: Rumah tunggal dengan Hak pakai di atas Hak milik maka pembebanan hak dilakukan dengan persetujuan dari pemegang hak milik. Sedangkan Rumah tunggal atau rumah susun dengan Hak pakai di atas pengelolaan, pembebanan hak dilakukan dengan persetujuan pemegang hak pengelolaan.

3. Pengalihan. Hak atas rumah tinggal atau hunian orang asing dapat beralih dan dapat dialihkan kepada pihak lain, apabila karena waris dan ahli waris orang asing, maka ahli waris harus memiliki izin tinggal di Indonesia dan memenuhi syarat sesuai ketentuan perundang-undangan. Apabila ahli waris/orang asing tidak lagi memenuhi syarat sebagai pemegang hak, maka dalam jangka waktu 1 (satu) tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak atas rumah dan tanahnya kepada pihak lain yang memenuhi syarat. Apabila dalam jangka waktu satu tahun hak atas rumah dan tanahnya belum dilepaskan atau dialihkan kepada pihak lain yang memenuhi syarat maka rumah dan tanahnya dilelang oleh negara, jika dibangun di atas tanah Hak Pakai atas tanah negara; dan menjadi milik pemegang Hak Milik atau Hak Pengelolaan, dalam hal rumah tersebut dibangun berdasarkan tanah perjanjian.

4. Hapusnya Hak Pakai bagi orang asing. Hapusnya Hak Pakai untuk orang asing diatas tanah hak milik atau Hak Pengelolaan kembali menjadi milik pemegang Hak Milik atau Hak Pengelolaan. Peraturan Menteri Agraria tersebut diharapkan memberi kepastian hukum, agar hak kepemilikan orang asing tidak berbenturan dengan hak warga negara. Mengingat banyaknya warga terutama dari golongan menengah ke bawah yang masih membutuhkan hunian tempat tinggal. Bagaimanapun pembangunan rumah tinggal atau hunian bagi warga Indonesia terutama golongan menengah ke bawah harus lebih di utamakan agar tidak terjadi ketimpangan seperti yang dikemukakan Bank Dunia (2015) bahwa faktor penyebab ketimpangan ekonomi yang makin melebar di Indonesia saat ini, selain disebabkan oleh korupsi, tidak meratanya penguasaan aset uang dan properti, serta kesenjangan upah antara sektor pertanian dan non pertanian, juga disebabkan oleh ketimpangan pemilik lahan. [Zon, 2016]

3.5 Pemilikan Rumah Tinggal bagi Kewarganegaraan Ganda

Undang-undang kewarganegaraan menganut asas-asas kewarganegaraan umum atau universal yaitu asas *ius sanguinis*, *ius soli* dan campuran. Dalam penjelasan undang-undang disebutkan bahwa asas-asas yang dianut dalam undang-undang ini :1) Asas *ius sanguinis* (*law of the blood*) adalah asas yang menentukan kewarganegaraan seseorang berdasarkan keturunan, bukan berdasarkan negara. tempat kelahiran. 2) Asas *ius soli* (*law of the soil*) secara terbatas adalah asas yang menentukan kewarganegaraan seseorang berdasarkan negara tempat kelahiran, yang diberlakukan terbatas bagi anak-anak sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang ini. Yang dimaksud asas kewarganegaraan tunggal adalah asas yang menentukan satu kewarganegaraan bagi setiap orang. Sedangkan asas kewarganegaraan ganda terbatas adalah asas yang menentukan kewarganegaraan ganda bagi anak-anak sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang ini. Undang-undang ini tidak mengenal kewarganegaraan ganda (*bipatriide*) ataupun tanpa kewarganegaraan (*apatride*), kecuali kewarganegaraan ganda untuk anak

Untuk mengetahui yang termasuk dalam warga negara Indonesia dapat dilihat dalam Pasal 4 undang-undang No.12 Tahun 2006 tentang kewarganegaraan, yang menyebutkan; a). setiap orang yang berdasarkan peraturan perundang-undangan dan/atau berdasarkan perjanjian Pemerintah Republik Indonesia dengan negara lain sebelum Undang-Undang ini berlaku sudah menjadi Warga Negara Indonesia. b). Anak yang dilahirkan dari orang tua berkewarganegaraan Indonesia, termasuk anak diluar perkawinan dari Ibu berkewarganegaraan Indonesia atau Anak yang lahir di luar perkawinan dari seorang ibu warga negara asing yang diakui oleh seorang ayah Warga Negara Indonesia sebagai anaknya dan pengakuan itu dilakukan sebelum anak tersebut berusia 18 (delapan belas) tahun atau belum kawin. c). Anak yang lahir dari seorang ayah warga negara Indonesia dan ibu warga negara asing; termasuk Anak yang lahir dalam tenggang waktu 300 (tiga ratus) hari setelah ayahnya meninggal dunia dari perkawinan yang sah dan ayahnya Warga Negara Indonesia. d). Anak yang lahir dari seorang ayah warga negara asing dan ibu Warga Negara Indonesia, atau anak yang lahir dari perkawinan yang sah dari seorang ibu Warga Negara Indonesia, tetapi ayahnya tidak mempunyai kewarganegaraan. e). Anak yang lahir di wilayah negara Republik Indonesia yang pada waktu lahir tidak jelas status kewarganegaraan ayah dan ibunya. f).anak yang baru lahir yang ditemukan di wilayah negara Republik Indonesia selama ayah dan ibunya tidak diketahui; termasuk apabila ayah dan ibunya tidak mempunyai kewarganegaraan atau tidak diketahui keberadaannya. g). anak yang dilahirkan dari orang tua berkewarganegaraan Indonesia di luar wilayah negara Republik Indonesia yang karena ketentuan dari negara tempat anak tersebut dilahirkan memberikan kewarganegaraan kepada anak yang bersangkutan. h). anak dari seorang ayah atau ibu yang telah dikabulkan permohonan kewarganegaraannya, kemudian ayah atau ibunya meninggal dunia sebelum mengucapkan sumpah atau menyatakan janji setia.

Anak yang lahir dari perkawinan yang sah dari seorang ayah Warga Negara Indonesia dan ibu warga negara asing atau sebaliknya ayah warga negara Indonesia, ibu warga negara asing serta anak yang lahir di luar perkawinan yang sah dari seorang ibu warga negara asing yang diakui oleh seorang ayah Warga Negara Indonesia sebagai anaknya dan pengakuan itu dilakukan sebelum anak tersebut

berusia 18 (delapan belas) tahun atau belum kawin; anak yang lahir di wilayah negara Republik Indonesia yang pada waktu lahir tidak bebas status kewarganegaraan ayah dan ibunya; dan anak Warga Negara Indonesia yang lahir di luar perkawinan yang sah, belum berusia 18 (delapan belas) tahun dan belum kawin yang diakui secara sah oleh ayahnya yang berkewarganegaraan asing, serta Anak Warga Negara Indonesia yang belum berusia 5 (lima) tahun diangkat secara sah sebagai anak oleh warga negara asing berdasarkan penetapan pengadilan tetap diakui sebagai Warga Negara Indonesia, berakibat anak tersebut berkewarganegaraan ganda. Karena itu berdasar Pasal 6 anak tersebut setelah berusia 18 tahun atau sudah kawin harus menyatakan memilih salah satu kewarganegaraannya. Pernyataan dilakukan secara tertulis disampaikan kepada pejabat yang berwenang paling lambat 3 (tiga) tahun setelah anak berusia 18 tahun atau sudah kawin.

Meskipun anak yang memiliki kewarganegaraan ganda seperti pada pasal 4 UU No.12 Tahun 2006 di samakan dengan warga negara Indonesia, dalam kepemilikan tanah, harus tetap berpedoman pada pasal 21 ayat 4 UUPA yaitu: “selama seseorang disamping kewarga-negaraan Indonesiannya mempunyai kewarga-negaraan asing maka ia tidak dapat mempunyai tanah dengan hak milik dan baginya berlaku ketentuan dalam ayat (3) pasal ini” [Barata et al., 2012].

Selanjutnya dalam pasal 21 ayat 3 secara garis besar disebutkan bahwa orang asing yang memperoleh Hak Milik karena pewarisan atau percampuran harta setelah berlaku UUPA harus melepaskan haknya dalam jangka waktu satu tahun, hal ini berlaku juga bagi warga negara Indonesia yang kehilangan kewarganegaraannya.

Jika sesudah jangka waktu tersebut lampau Hak Milik itu tidak dilepaskan, maka hak tersebut hapus karena hukum dan tanahnya jatuh pada negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung.”

Dengan demikian bagi yang yang memiliki kewarganegaraan ganda hanya dapat mempunyai Hak Pakai, namun apabila setelah usia 18 tahun atau menikah, tetap memilih untuk menjadi warga negara Indonesia, maka akan diberlakukan sebagai warga negara Indonesia, dengan hak-hak yang dimilikinya.

4. Kesimpulan

Berdasarkan data dan pembahasan di atas dapat disimpulkan: 1). Setiap warga negara Indonesia memiliki hak milik, hak guna-usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, hak membuka tanah, hak memungut hasil hutan, hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam pasal 53 yaitu mencakup hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang dan hak sewa tanah pertanian. 2). Warga negara asing dapat memiliki rumah tinggal dan hunian berdasarkan hak pakai selama 30 tahun diperpanjang 20 tahun dan dapat diperbarui selama 30 tahun. Adapun pemilikan hunian tempat tinggal harus memenuhi persyaratan seperti yang di atur dalam Peraturan Menteri Agraria/ No.13 Tahun 2016 3). Bagi anak hasil perkawinan campuran yang memiliki kewarganegaraan ganda hanya memiliki hak pakai, meskipun sebelum usia 18 tahun atau belum menikah diperlakukan sebagai warga negara Indonesia, kecuali setelah berusia 18 tahun memilih untuk menjadi warga negara Indonesia, maka memilki hak-hak atas tanah seperti warga negara Indonesia yang lain.

Referensi

- Ardani MN. 2017. Kepemilikan Hak Atas Tanah Bagi Orang Asing Di Indonesia. 13: 204–216.
- Barata MW., Hukum F., Kenotariatan PS. 2012. Kepemilikan hak atas tanah bagi warga negara asing dan kewarganegaraan ganda tesis.
- Gunarto DAS. 2017. Tinjauan Yuridis Tentang Pemilikan Rumah Orang Asing Yang Berkedudukan Di Indonesia. 4: 239–250.
- Harsono B. 2008. Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya, I Cet 12. Jakarta: Djambatan.
- Indonesia G of. 2015. Peraturan Pemerintah No.103 Thn 2015 Tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal Atau Hunian Oleh Orang Asing Yang Berkedudukan Di Indonesia.
- Indonesia G of. 1960. Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- Indonesia G of. 2011. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2011 Tentang Keimigrasian.
- Muljadi K., Wijaya G. 2008. Seri Hukum Harta Kekayaan Hak-Hak Atas Tanah, I Cet 5. Jakarta: Kencana Prenada Media Group. 25-26 p.
- Nasional BP. 1997. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 1997.

- Nasution S. 2015. Model Komunikasi Antar Penghuni Dalam Membentuk Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) Di Rusunami. Adm. Kant. 3: 432.
- Santoso U. 2014. Hukum Perumahan. Surabaya: Kencana. 355 p.
- Sembiring JJ. 2010. Panduan Mengurus Sertifikat Tanah, I. Jakarta: Visimedia. 6 p.
- Sutadi A. 2009. Tinjauan Hukum Pertanahan. Jakarta: Pradnya Paramita. 268 p.
- Zon F. 2016. Pemilikan Lahan dan Ketimpangan. Kompas.